

2010 年 9 月 10 日 発行

パークタウン五領第6団地管理組合

第4号管理組合広報

発行責任者 理事長
編集責任者 理 事

管理組合ホームページ <http://www.parktown-goryo6.com/>

管理組合アドレス mailto :

組合員、居住者の皆様へ

パークタウン五領第6団地管理組合 理事会

9月に入っても、暑い日々が続いておりますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

さて、昨今のニュースで、高齢者の死亡届けを提出せずに不正な年金受給や、戸籍の登録抹消がされないなどの事件が世間を騒がせております。さらに、高齢者の家を訪問して始めて、死亡が確認されるケースも発生しているようです。

また、大坂では両親が遊びたい余りに育児放棄をし、子供を餓死させ、幼い命が失われる事件も記憶に新しいかと思えます。

これらは、地域のコミュニティが機能していない事や、個々が隣人に対して無関心な事が大きな要因だと思います。当管理組合でも、今年度は組合員名簿を更新する年となっております。理事会運営でも、やはり正確な居住者情報を把握しておく事は、非常に重要です。当第6団地においても、今後は高齢者の割合が増えてまいります。おせっかいにならない程度に、しかし、確認はしっかりする事が、今後さらに重要になるのではないかと考えております。

長期修繕計画専門委員で参加した、「マンション大学」では、日ごろからの『コミュニケーションの形成』が集合住宅には不可欠との認識を深める講義でした。第6団地においても相互が理解しあえる関係を皆様と協力しながら作る事ができたら幸いです。

早速ですが、管理組合広報第4号をお届けします。本号では今年度の各専門委員会第1回会議の報告や、定例理事会からの報告などを掲載しています。ご一読の程、宜しくお願い申し上げます。

〔目次〕

1. 第3回定例理事会からの報告〔8月15日（日）9：10～13：40開催〕
2. 役員補充について
3. 更正登記完了に伴う、土地及び共有部分等の共有持分割合の開示について
4. 長期修繕計画専門委員会活動報告
5. 規約整備委員会活動報告
6. IT委員会活動報告
7. 三者懇談会からの報告
8. 階段清掃の日程
9. 管理事務所カレンダー

1. 第3回定例理事会からの報告〔8月15日（日）9：10～13：40開催〕 7名欠席（内5名委任状提出）

今回の理事会において、株式会社マルナカさんの担当者にお越しいただきまして、給排水管の劣化診断・交換方法等の勉強会を実施しました。同社の資料から「更新工事」と「ランニング更正工事」の2通りについて詳しくご説明いただきました。また、9月に横浜のマンションで、ランニング更正工事について見学が可能なので、日程調整の上、ぜひ見学いただきたいとのご案内もいただきました。こちらは長期修繕計画専門委員会で、対応していきたいと考えております。

定例理事会では、下記の通り、当面優先される事項を中心に協議と決議を行いました。

【報告事項】

- ① 7/5に、7号棟専用庭にオレンジの丸い玉(発煙あり)の投げ込みがありました。
- ② 7/7に、2号棟において水漏れが発生し、点検を実施しました。
- ③ 2010年度修繕費積立金から9号棟衛星放送BSアンテナ改修工事が¥324,975円計上されておりますが、保険適用の対象分です。
- ④ 放置自転車の撤去が、8/11に完了しました。

【協議事項】

- ① 居住者名簿の様式についての検討し、様式についてはほぼ前回同様。総務担当より次回理事会で、配布用の文書を提出し、文書内容について協議する事になりました。
- ② 広報に理事会欠席者の理事名を公表するかを協議しました。

主な協議内容は、以下の通りです。

- ・広報が確実に毎月発行としている訳ではないので、無理があるのではないかな。
- ・特別な事情があり、かつ理事会にその旨報告して一時的に欠席した理事の氏名の公表はしなくても良いと思われるが、理事会へ欠席等の届けがなく、長期に欠席し続けている理事の場合は、監事のご意見も頂きながら、さらに協議が必要と思われる。
- ・個人攻撃にならないように配慮し、何名欠席のみ掲載すべきではないかな。

【決議事項】

- ① ITオペレーティングチーム用の作業パソコンを2台購入する事で承認しました。
パソコンの機種選定については、オペレーティングチームに一任することにしました。
- ② ITオペレーティングチーム活動費の振り込みについては、振込手数料を減らす目的で、年2回の振り込みに取り纏めてお支払いする事としました。

- ③ 第 15 回通常総会・第 3 号議決に基づき、規約・協定・細則集に土地及び共有部分等の共有持分割合の記載を行っていく事で承認しました。
- ④ 今号の広報から理事会報告事項の冒頭に、出席状況を明記していく事としました。
- ⑤ ホームページにパスワードを設定するコンテンツは、規約・細則のみと決定しました。広報の表紙にパスワードを記載し、そのパスワードは■間毎の更新とする事と決定しました。また、年内はテスト期間とする事も合わせて決定しました。

【2010 年度各専門委員会諮問事項】（理事会の決議となっております）

規約整備委員会

- ① 規約第 12 条関連事項の規定とルール化を依頼する。
- ② 規約第 13 条関連事項に基づき、配管工事での費用負担等について、規約上での運用の問題点を精査する。
- ③ 住居していない組合員（不在組合員）に対して何らかの金銭的な負担を求める事についての検討。
- ④ 昨年度提出の「規約改正案」の継続的な検討。

なお、優先順位としては、③から検討を実施するようお願いしたい。

長期修繕計画専門委員会

- ① 給水管劣化診断調査について、また結果判断について依頼する。
- ② 規約第 12 条関連について。
- ③ 模様替え申請許可マニュアルの再検討について。

2. 役員の補充について

前号でご報告させて頂きましたが、■の■理事が転居の為、役員の地位を失うこととなりました。

管理規約第 29 条の規定により、理事会で後任が必要との決議がなされ、役員の補充を行うこととなり、規約 31 条 2 項の規定により組合員過半数（議決権 120 超）の書面による合意が得られましたので■様が役員に就任されました。

なお、■様は長修・環境をご担当頂く予定です。

3. 更正登記完了に伴う、土地及び共有部分等の共有持分割合の開示について

建物表示および専有面積の更正登記完了に伴いまして、第15回総会第3号議決に基づき本広報と一緒に、規約・協定・細則集の空欄となっております。別表第3をお届けいたします。内容をご確認頂き、規約集と一緒に保管いただけますようお願い致します。

4. 長期修繕計画専門委員会活動報告

8月8日（日）、第1回の長期修繕計画専門委員会が開催されました。同委員会の協議内容をご紹介します。

①マンション管理大学受講結果報告と資料の取り扱いについて

委員会から5名が出席し、5日間の講義を分担して聴講した。出席者からは様々な感想が寄せられたが、日ごろからの『コミュニケーションの形成』が集合住宅で「何か起こったとき」や「何かを起こすとき」にスムーズに物事を進める上で一番大事な事ということ、改めて実感できたという感想が多かった。

今回の講義の資料については、■■■■委員長と3日間出席いただいた■■■■委員2名で保管すること、今後閲覧希望者には貸出しの形態で対応することで一致した。

②給水管劣化診断調査見積書（2010年1月13日発行）の扱いについて

見積書の有効期限が切れているので、■■■■委員長がJ S様に対して改めて見積書を取寄せた後、調査・診断内容について協議した。基本的には前回の見積書と変わっておらず、発効日を変更しただけであった。議論した結果、J S様に下記内容を確認することになった。

- 1) 超音波やX線の調査が入っていないが必要は無いのかを含めた、診断調査内容の再確認をする。
- 2) 抜管調査は一戸あたり何箇所やるべきか。また、どこの部分を何戸やるべきなのか。
- 3) 内視鏡調査の必要性はないのか。

錆の状態やこぶの程度はわかるだろうが、内視鏡で見てもらえる範囲によっては実施する必要性に疑問があることと、作業内容としては、金額が高いのではないのか。

- 4) 一次診断、二次診断、三次診断と見積もりに記載があるので、診断を実施する内容や次の診断に進む手順について再確認する。また、スケジュールについても確

認する。

委員長より、次回の委員会までに本日出た疑問点はＪＳ様と確認作業を行うので、確認してもらいたい内容があったら速やかに委員長まで連絡を入れる事となった。次回の委員会で調査内容を決定し、理事会に報告する予定。

「理事会における配管工事勉強会のお知らせ」を受け、理事以外で長修委員会からは■■■■委員長（■■■■）、■■■■委員（■■■■）、■■■■委員（■■■■）の計３名の委員が出席した。

次回 2010 年第 2 回委員会 9 月 18 日（土） 17：00～

5. 規約整備委員会活動報告

8 月 8 日（日）、第 1 回の規約整備委員会が開催されました。同委員会の協議内容をご紹介します。

1. 委員会メンバーについて

事務局より、2010 年度規約整備委員会の委員名簿（2010/8/8 版）を配布した。委員会は、委員 12 名、事務局 2 名の合計 14 名でスタートすることとなった。

公募委員	■■■■（■■■■）	■■■■（■■■■）	■■■■（■■■■）
	■■■■（■■■■）	■■■■（■■■■）	■■■■（■■■■）
理事委員	■■■■（■■■■）	■■■■（■■■■）	■■■■（■■■■）
	■■■■（■■■■）	■■■■（■■■■）	■■■■（■■■■）
事務局	■■■■（■■■■）	■■■■（■■■■）	■■■■（■■■■）

【敬称略】

なお、委員長・副委員長は前年同様、委員長には■■■■委員が、また副委員長には■■■■委員が選出された。

2. その他

- ・■■■■理事長より、理事会からの諮問事項とは別に、規約整備委員会の中で協議が必要な事項があれば、理事会の方に挙げて欲しい旨の要請があった。
- ・■■■■委員長より、理事会からの諮問内容については、優先順次をつけて、委員会に諮問して欲しいとの要望が出された。
- ・役員の選出にあたり、高齢者免除の検討をして欲しいとの意見があった。
- ・■■■■委員より、新規購入したプロジェクターの使用方法的説明があった。
- ・規約整備委員会メンバーのメーリングリストを、■■■■委員が作成することとなった。

次回 2010 年第 2 回委員会 9 月 12 日（日） 17：00～

6. I T委員会活動報告

8月29日（日）、第1回のI T委員会が開催されました。同委員会の協議内容をご紹介します。

1. 委員長の決定及び公募委員の増員について

第一回目の委員会開催に先立ち、委員長の選出を行い ■■■■■ 委員に昨年に引き続き、お願いする事に決定した。

また、前広報でご連絡させて頂いた3名の公募委員の加えて、■■■■■様が応募されました。

2. P Cの2台購入について

次回理事会までにI Tオペレーティングチームにより、購入予定品を提示頂く。承認されれば購入する事とする。

3. H Pのパスワード化について

HP上の規約の部分のみ、試験的にパスワードロックを実施する。
運用は、今年末まで試験的に導入し、来年度より本格運用を目指す。
何らかの不具合ができれば、すぐに戻せる様に準備をしておく。

テスト用 I D ■■■■■ password ■■■■■

4. H Pのコンテンツとしてのカレンダーの導入について

HP上に委員会情報等を盛込んだカレンダーを新たに導入する。
現在の掲載予定情報は、以下の通りとし、理事会の承認を得て、10/1より運用を開始する。

☆掲載予定情報

理事会開催・各種専門委員会の開催・階段清掃予定表・自治会活動（夏祭り・ゴミゼロ運動等）・その他組合活動に必要と考えられるもの。

なお、階段清掃予定表は、JS様に一定のフォーマットに入力していただければ、一括にて取り込めるようにする。（案については事務局より提出する）

5. 古いパソコンのLINUX化について

現在作業進行中。次回委員会までには無線LAN・USB接続・プロジェクター接続・プリンタ接続の確認が出来ると考えられる。

6. 委員メンバーのスキルアップについて

各自レベルに応じた勉強を行うために、本を買って勉強する事となった。
一名、3,000円前後で準備する。

7. アクセス数について

アクセス数については、■■■■■委員より7月度626アクセスとの報告があった。

次回の開催予定 9月19日（日） 15:00～

7. 三者懇談会からの報告

7月25日(日)、第2回の3者懇談会が開催されました。同懇談会の協議内容をご紹介します。

1. ごみ置き場のネットについて

ごみ置き場のすべてにネットを張った。しかし、中にはネットの上にゴミを置いていく人もいるので、ネットの役割を理解して欲しい。

2. ごみ収集の時間について

自治会と市で交渉中、清掃会社と市での話し合いがあるので、7/23時点では結論は出ていないが、引き続き市と話し合い、近いうちに結論を出したい。

3. ゴミ置き清掃に関してのアンケートの経緯等について

この件については、前年動いていなかったが、自治会の総会での内容で早急に動かないといけないと思い、現状報告も兼ねて配布しました。現在報告書を作成中である

[第6団地]

J S様に清掃時間等の確認を確実に行う。

自治会と市の交渉結果で方向性を確認する。

☆結論として

◎ルールを各居住者が守るのが大原則。住民の意識改革しかない。

◎ごみ収集について、階段掲示を利用してお知らせしたり、自治会会報、管理組広報等で定期的に会員／組合員に知らせる。

次回 第3回三者懇談会 9月26日(日)10:00～

8. 階段清掃の予定について

今年度事業計画の中で、清掃作業の見直しにより、6月1日より階段清掃がスタートしております。各階段清掃の予定日は下記のとおりです。

階段清掃予定表

棟	階段	作業日
1号棟	第1	22年 8月 11日(水)
	第2	22年 8月 12日(木)
	第3	22年 8月 13日(金)
2号棟	第1	22年 8月 16日(月)
	第2	22年 8月 17日(火)
	第3	22年 8月 18日(水)
3号棟	第1	22年 8月 19日(木)
	第2	22年 8月 20日(金)
4号棟	第1	22年 8月 23日(月)
	第2	22年 8月 24日(火)
5号棟	第1	22年 8月 25日(水)
	第2	22年 8月 26日(木)
	第3	22年 8月 27日(金)
6号棟	第1	22年 8月 30日(月)
	第2	22年 8月 31日(火)
7号棟	第1	22年 9月 1日(水)
	第2	22年 9月 2日(木)
	第3	22年 9月 3日(金)
8号棟	第1	22年 9月 6日(月)
	第2	22年 9月 7日(火)
9号棟	第1	22年 9月 8日(水)
	第2	22年 9月 9日(木)
10号棟	第1	22年 9月 10日(金)
	第2	22年 9月 13日(月)
	第3	22年 9月 14日(火)

棟	階段	作業日
1号棟	第1	22年 9月 15日(水)
	第2	22年 9月 16日(木)
	第3	22年 9月 17日(金)
2号棟	第1	22年 9月 21日(火)
	第2	22年 9月 22日(水)
	第3	22年 9月 24日(金)
3号棟	第1	22年 9月 27日(月)
	第2	22年 9月 28日(火)
4号棟	第1	22年 9月 29日(水)
	第2	22年 9月 30日(木)
5号棟	第1	22年 10月 1日(金)
	第2	22年 10月 4日(月)
	第3	22年 10月 5日(火)
6号棟	第1	22年 10月 6日(水)
	第2	22年 10月 7日(木)
7号棟	第1	22年 10月 8日(金)
	第2	22年 10月12日(火)
	第3	22年 10月13日(水)
8号棟	第1	22年 10月14日(木)
	第2	22年 10月15日(金)
9号棟	第1	22年 10月18日(月)
	第2	22年 10月19日(火)
10号棟	第1	22年 10月20日(水)
	第2	22年 10月21日(木)
	第3	22年 10月22日(金)

9. 管理事務所カレンダー

平成 22 年 9 月

日	月	火	水	木	金	土
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

平成 22 年 10 月

日	月	火	水	木	金	土
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

原則として平日は 9 時～ 17 時。

日付に下線のある金曜日については 13 時～ 17 時。

四角囲いの土曜日は、9 時～ 12 時の営業。網かけ日は、休業となります。